



บริษัท ธนพิริยะ จำกัด(มหาชน)

สำนักงานใหญ่ : 329 หมู่ 8 ตำบลบ้านคู อำเภอมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57100

THANAPIRIYA PUBLIC COMPANY LIMITED

Head Office : 329 Moo 8 Ban Du, Muang Chiang Rai, Chiang Rai 57100 Thailand

วันที่ 8 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง รายงานรายการเกี่ยวโยงในการเช่าที่ดินจากผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการของบริษัท
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท ธนพิริยะ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2566 โดยได้มีมติที่ประชุมที่สำคัญเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกัน โดยอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจากนางอมร พุฒิพิริยะ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสัญญาเช่า 15 ปี ซึ่งจะทำสัญญาเช่าภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทในมูลค่าการเช่ารวม 19,770,810 บาท (สิบเก้าล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นแปดร้อยสิบบาทถ้วน) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นพื้นที่ในการก่อสร้างสาขาของบริษัทฯ ซึ่งมีรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกันในเรื่องการเช่าที่ดิน ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่มีข้อตกลงเข้าทำรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ บริษัทฯจะเข้าลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับนางอมร พุฒิพิริยะ ภายในเดือนธันวาคม 2566

2. คู่สัญญาและรายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้เช่า : บริษัท ธนพิริยะ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้เช่า : นางอมร พุฒิพิริยะ

ความสัมพันธ์กับบริษัท : นางอมร พุฒิพิริยะ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ และกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทของนางอมร พุฒิพิริยะ ซึ่งรวมคู่สมรสและบุตรยังไม่บรรลุนิติภาวะเท่ากับ ร้อยละ 65.10 (ข้อมูล XD วันที่ 22 สิงหาคม 2566)

3. ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้อง

3.1 ข้อมูลที่ดินที่เช่า : ที่ดิน จำนวนรวม 6 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 103712, 83244, 105373, 22526, 109434, และ 57482 เนื้อที่รวม 7 ไร่ 1 งาน 1.8 ตารางวา (หรือ 2,901.8 ตารางวา)

3.2 ระยะเวลาของสัญญาเช่า : 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2581

ทั้งนี้เหตุผลที่กำหนดอายุสัญญาเช่า 15 ปี เนื่องจากเป็นกรอบเวลาที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาถึงการลงทุนในโครงการขยายสาขาของบริษัท



บริษัท ธนพิริยะ จำกัด(มหาชน)

สำนักงานใหญ่ : 329 หมู่ 8 ตำบลบ้านคู อำเภอมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57100

THANAPIRIYA PUBLIC COMPANY LIMITED

Head Office : 329 Moo 8 Ban Du, Muang Chiang Rai, Chiang Rai 57100 Thailand

3.3 มูลค่ารวมของรายการ : มูลค่าของสัญญาเช่าตลอดอายุ 15 ปี มีขนาดรายการ 19,770,810 บาท (สิบเก้าล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นแปดร้อยสิบบาทถ้วน) โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดอัตราค่าเช่าอ้างอิงจากเอกสารการประเมินราคาเช่าจากผู้ประเมินราคาอิสระ ได้แก่ บริษัท โปรสเปค แอปพรซ์ จำกัด ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2566 ตามรายละเอียดของอัตราค่าเช่ารายเดือนตามตารางดังต่อไปนี้

ระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่ารายเดือน (บาท)	รวมค่าเช่าตามช่วงเวลา (บาท)
ปีที่ 1 - 5	93,554.03	5,613,242
ปีที่ 6 - 10	109,044.42	6,542,665
ปีที่ 11 - 15	126,915.03	7,614,903
รวมตลอดอายุสัญญา		19,770,810

4. การชำระราคา

บริษัทฯ ชำระค่าเช่ารายเดือนเป็นเงินสด โดยชำระไม่เกินวันที่ 10 ของเดือน

5. ขนาดรายการ

การเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 7.64 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ (รวมถึงมูลค่าธุรกรรมทั้งหมดตลอดระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา)

ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่า 15 ปี	19,770,810 บาท
มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (งบการเงินฉบับล่าสุดที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว)	1,319,523,257 บาท
ขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวม	ร้อยละ 1.50

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

$$\begin{aligned} \text{เกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน} &= \frac{\text{จำนวนเงินที่จ่าย} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} \\ \text{ขนาดรายการ} &= \frac{(19,770,810 \text{ บาท} \times 100)}{1,319,523,257 \text{ บาท}} \end{aligned}$$

หากคำนวณรายการดังกล่าวรวมสินทรัพย์อื่นที่ได้มาย้อนหลัง 6 เดือน มูลค่าเท่ากับ 80,980,393 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.14 (สินทรัพย์อื่น 80.98 ล้านบาท \times 100 / 1,319.52 ล้านบาท) เป็นผลให้ขนาดรายการรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 7.64 ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 15



บริษัท ธนพิริยะ จำกัด(มหาชน)

สำนักงานใหญ่ : 329 หมู่ 8 ตำบลบ้านคู อำเภอมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57100

THANAPIRIYA PUBLIC COMPANY LIMITED

Head Office : 329 Moo 8 Ban Du, Muang Chiang Rai, Chiang Rai 57100 Thailand

ขนาดรายการ: การได้มาซึ่งสินทรัพย์ข้างต้น มีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 15 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติ ดำเนินการ และไม่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ หรือจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติรายการ ตามประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”)

อย่างไรก็ตามการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยเมื่อคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 รายการมีขนาดเท่ากับร้อยละ 1.93 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท (สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 1,022.82 ล้านบาท) ซึ่งมากกว่า 1 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ของบริษัท แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{มูลค่ารายการ} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท}} \\ \text{ขนาดรายการ} &= \frac{(19,770,810 \text{ บาท} \times 100)}{1,022,824,529 \text{ บาท}} \\ &\text{ร้อยละ 1.93 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท} \end{aligned}$$

สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท มาจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท 1,030,349,508 บาท หักออกด้วยสินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ 2,752,162 บาท หักออกด้วย สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดัดบัญชี-สุทธิ 4,772,817 บาท เท่ากับ 1,022,824,529 บาท

หมายเหตุ : สินทรัพย์ซึ่งเป็นสิทธิการใช้เป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อเป็นที่ตั้งของสาขาของบริษัทฯ

6. การเข้าประชุมและออกเสียงในที่ประชุมของกรรมการที่มีส่วนได้เสีย

กรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้แก่ นางอมร พุฒิพิริยะ และนายวิชชัย พุฒิพิริยะ เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุมและลงมติในวาระนี้ จึงประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

- 1) นายแพทย์พิษณุ ชันติพงษ์ ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
- 2) นายวัฒนา ยืนยง กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
- 3) นายเฉลิมชัย คำแสน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
- 4) นายสุวิทย์ ศิริไกรวัฒนาวงศ์ กรรมการ
- 5) นางจุฬารัตน์ งามเลิศ กรรมการ
- 6) นางสาวบุษกร ถัดทะพงษ์ กรรมการ



บริษัท ธนพิริยะ จำกัด(มหาชน)

สำนักงานใหญ่ : 329 หมู่ 8 ตำบลบ้านคู อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย 57100

THANAPIRIYA PUBLIC COMPANY LIMITED

Head Office : 329 Moo 8 Ban Du, Muang Chiang Rai, Chiang Rai 57100 Thailand

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วว่ากรรมการจำนวน 6 ท่าน ตามรายชื่อข้างต้น ไม่มีส่วนได้เสียต่อการทำรายการเช่าที่ดินจากนางอมร พุฒิพิริยะ โดยนายสุวิชัย ศิริไกรวัฒนาวงศ์ (พี่ชายนางอมร) นางจุฬารัตน์ งามเลิศลี (พี่สาวนางอมร) และนางสาวบุษกร ถัดทะพงษ์ (น้องสาวนางอมร) กรรมการทั้ง 3 ท่านถึงแม้เป็นพี่น้องกับนางอมร พุฒิพิริยะ แต่ไม่มีส่วนได้เสียในที่ดินดังกล่าว เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของนางอมร พุฒิพิริยะ ซึ่งได้ซื้อจากบุคคลซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันเมื่อปี 2555

7. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นไปโดยสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ในการเช่าที่ดินเพื่อขยายสาขาของบริษัท โดยอัตราค่าเช่าเป็นไปตามราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ นอกจากนี้รายการดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ดังนั้น จึงมีมติอนุมัติให้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจาก นางอมร พุฒิพิริยะ

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายธวัชชัย พุฒิพิริยะ)

กรรมการผู้จัดการ